



**AT A GLANCE
T2 2022**

MERCADO LOGÍSTICO DE VALENCIA

TENDENCIA MUY POSTIVA DE LOS INDICADORES DE MERCADO

LA ECONOMÍA ESPAÑOLA CRECERÁ A MENOR RITMO DE LO ESPERADO HACE TRES MESES

El ritmo de recuperación que se preveía hace solo unos meses para España continúa en fase de desaceleración. Las incertidumbres geopolíticas, las elevadas tasas de inflación y la menor actividad de la demanda externa están provocando un ajuste en las proyecciones económicas realizadas para 2022 y 2023.

Según las últimas previsiones publicadas por la OCDE, realizadas a principios del mes de junio, el crecimiento de PIB en el año 2022 se

reduce hasta el 4,1% y hasta el 2,2% en el año 2023.

Si se analiza la situación del mercado laboral, la OCDE destaca su evolución positiva registrada durante los últimos meses. Las últimas previsiones sitúan la tasa de desempleo en el 13,6% en 2022, mientras que para el año 2023 el organismo prevé un leve repunte hasta el 13,9%.

LA FORTALEZA DE LA DEMANDA SE CONSOLIDA

En el último trimestre, la demanda de espacios logísticos en el área metropolitana de la ciudad de Valencia ha mantenido el elevado dinamismo registrado en el periodo anterior.

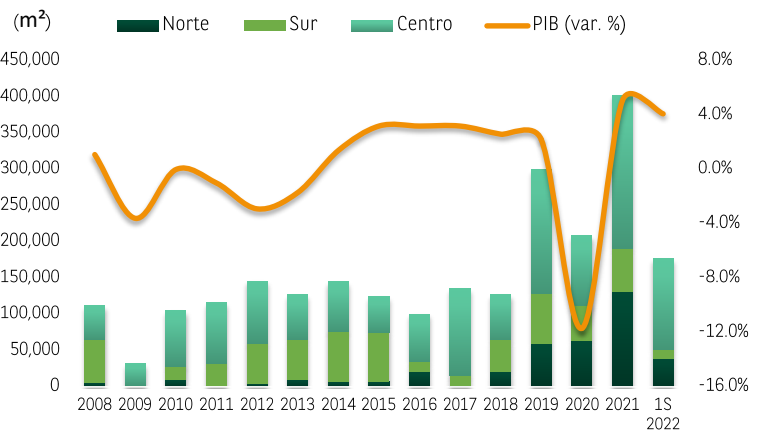
La cifra de contratación contabilizada entre los meses de abril y junio se ha situado en los 71.665 m², cifra que representa un ajuste del 16,8% respecto al mismo trimestre del año 2021. No obstante, en el acumulado del año, la cifra de absorción se alza hasta los 177.732 m² en el primer semestre del año, registrando un incremento del 18,7% respecto al primer semestre del periodo anterior.

Analizando el número de operaciones, en los últimos tres meses se han firmado 17 nuevos contratos. En lo que llevamos de 2022 se han registrado 37 operaciones, el 74% del total de operaciones que se firmaron el periodo 2021, año más dinámico de la serie histórica hasta la fecha. Destaca también que el 70% de las operaciones del segundo trimestre han sido ampliación de superficie o empresas de nueva creación, factor que pone de manifiesto la buena salud del sector.

Las operaciones más destacadas del segundo trimestre por volumen de superficie se han registrado en la zona centro, concretamente en Ribarroja y han sido la contratación de una plataforma de 11.500 m² y una operación de 5.300 m².

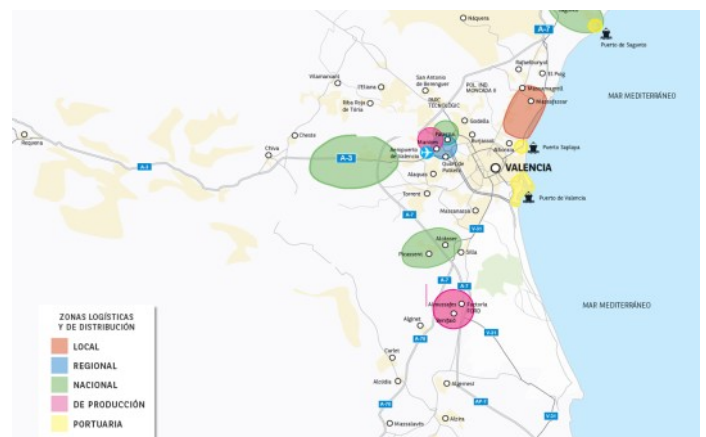
El tamaño medio de las operaciones firmadas en el periodo analizado se ha situado en 4.216 m², siendo el 88% de los contratos formalizados en superficies inferiores o iguales a 5.000 m².

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN (m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

MAPA LOGÍSTICO DE VALENCIA



Fuente: BNP Paribas Real Estate

71.665 m² CONTRATACIÓN T2_2022

RIBARROJA CONCENTRA EL 70% DE LAS DEMANDAS

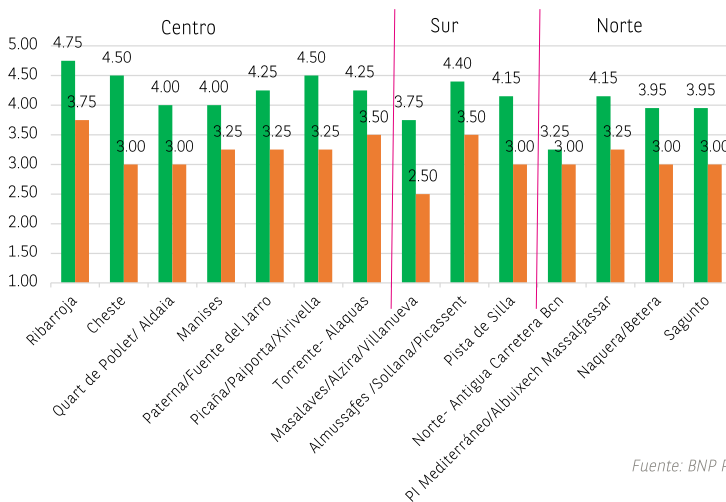
Analizando los mercados más demandados del **segundo trimestre**, se observa cómo el 70% de los contratos se han firmado en Ribarroja, siendo el mercado más activo del primer semestre del año (62%). Si se analiza el volumen de superficie contratada, Ribarroja ha concentrado el 75% de la contratación en los últimos tres meses.

El resto de la demanda del segundo trimestre se ha distribuido principalmente en la zona centro, en mercados como Paterna, Cheste y Torrente y en menor medida en la zona sur (Alcacer) y

Bétera en la zona Norte.

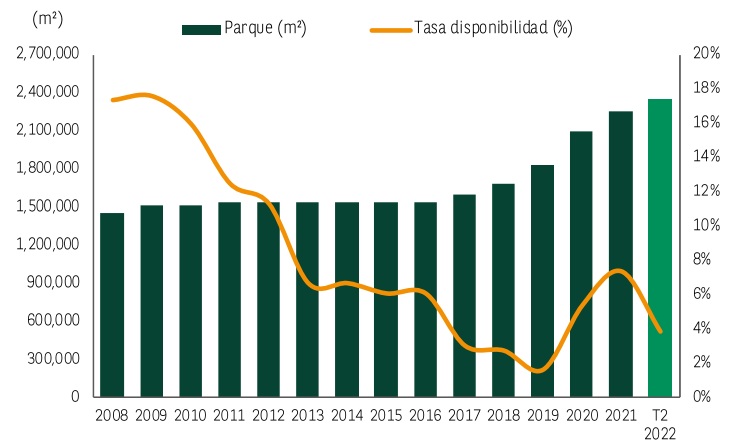
Si se analiza la demanda en conjunto, durante el **primer semestre**, se observa cómo la zona centro ha concentrado gran parte de la demanda, el 84% de las operaciones firmadas y el 71% de la contratación. La zona norte aglutina el 11% de las operaciones registradas y el 22% de la demanda (m²). La actividad llevada a cabo en zona sur ha sido inferior, por la escasez de stock y disponibilidad existentes, contabilizándose dos operaciones que han supuesto el 7% de la absorción bruta.

RENTAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS T2- 2022 (€/m²)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y LA DISPONIBILIDAD



A diferencia de los últimos meses, en los que **las rentas** prácticamente se mantuvieron estables, durante el segundo trimestre del año se aprecian una **tendencia alcista**, más pronunciada en las rentas máximas. Las rentas medias se han incrementado, de media un 2,7% en los últimos tres meses, situándose los niveles más elevados en Ribarroja en 4,75 €/m²/mes para nuevos desarrollos.

Durante los últimos tres meses, el parque logístico de Valencia y su área metropolitana se ha incrementado en 44.480 m², debido a la entrega de tres plataformas logísticas de autopromoción ubicadas en Ribarroja (26.000 m²), Picassent (12.000 m²) y Massamagrell (6.480 m²).

Uno de los datos más positivos del segundo trimestre de 2022, es el descenso de la tasa de disponibilidad que se sitúa en el 3,87% a fecha 1 de julio. El buen momento por el que pasa la demanda ha contribuido a que descienda en 352 puntos básicos la tasa de disponibilidad en el último semestre analizado, pasando del 7,39% a fecha 1 de

enero al 3,87% a cierre del segundo trimestre.

Promotores y fondos de inversión continúan desarrollando nuevas plataformas, conscientes de la fortaleza de la demanda y del crecimiento del comercio electrónico previsto para los próximos años.

Actualmente, hay un total de 24.129 m² de proyectos en curso y plataformas que podrían incorporarse al mercado en el resto del año 2022. Esto unido a los nuevos desarrollos previstos en el 2023 sumarán 198.619 m². Dichos desarrollos se ubicarán principalmente en Ribarroja, Cheste, Picassent, Bétera, Sagunto y Albuixech.

Las perspectivas para el resto del año son positivas, el buen momento por que pasa la demanda, los bajos niveles de disponibilidad existentes y la tendencia positiva de las rentas, sitúan al mercado logístico metropolitano de Valencia en uno de los momentos mas saludables de la serie histórica, a pesar de las incertidumbres existentes en el actual contexto en el que nos encontramos.

PRINCIPALES OPERACIONES DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Ubicación	Zona	Tipo	Superficie
Ribarroja	Centro	Alquiler	11,500 m ²
Ribarroja	Centro	Alquiler	5.300 m ²
Ribarroja	Centro	Alquiler	5.000 m ²
Torrente	Centro	Alquiler	4.800 m ²
Ribarroja	Centro	Alquiler	4.323 m ²



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE
DIRECTOR NACIONAL
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE
ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

Victor.manrique@bnpparibas.com

INDUSTRIAL & LOGÍSTICO



JOAQUÍN IVARS
DIRECTOR OFICINA
LEVANTE

T (+34) 963 163 120

M (+34) 669 765 689

joaquin.ivars@realestate.bnpparibas



SANDRINE CARRIERE
DIRECTORA VALENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 963 163 120

M (+34) 669 765 715

sandrine.carriere@npparibas.com



SILVIA CLIMENT
CONSULTOR SENIOR
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 963 163 120

M (+34) 649 874 629

silvia.climent@npparibas.com



JEAN-BERNARD GAUDIN
DIRECTOR NACIONAL AGENCIA
INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

T (+34) 914 549 990

M (+34) 608 914 294

jean-bernard.gaudin@bnpparibas.com